

MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE BARI - SOCIETA' CONSORTILE a r.l.

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DI N. 2 LOCALI, USO BOX CON CELLE FRIGO PER ORTOFRUTTA, SITI IN BARI - RIONE MUNGIVACCA, ALLA VIA AMENDOLA.

La società Mercato Agricolo Alimentare Bari, società consortile a r.l., in sigla anche solo "MAAB", con sede in Bari al corso Cavour n° 2, presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari, avente capitale sociale deliberato - sottoscritto e versato euro 35.574.753,00 - REA 191380 - c.f. e p.i. 02465930721, intende concedere in locazione, mediante procedura aperta, separatamente, cioè per singoli immobili, ancorché sotto la seguente condizione risolutiva espressa: il mancato accatastamento e la mancata acquisizione di ogni e qualsiasi provvedimento, autorizzazione, concessione e simili ai fini del legittimo svolgimento dell'attività prevista al suo interno comporteranno la risoluzione espressa ed automatica della presente procedura, che resterà priva di efficacia e non determinerà alcun effetto a favore dei partecipanti, neanche a titolo risarcitorio, per espressa pattuizione.

Al verificarsi anche di una sola delle sopra elencate ipotesi, la risoluzione si verificherà di diritto e senza alcun ulteriore avviso.

La partecipazione alla presente gara comporta la necessaria accettazione della presente clausola risolutiva espressa, da indicare specificamente nella domanda di partecipazione, con rinuncia di ogni azione, diretta o indiretta, anche per il risarcimento danni.

L'oggetto della gara è il seguente:

- n° 2 (due) locali, ad uso box deposito e banco vendita di ortofrutta, ognuno sito al piano terra e pertinenziale vano al primo piano interrato, quest'ultimo munito di cella frigorifera, così come già installata all'interno della struttura denominata M.A.A.B., sita in Bari al rione Mungivacca, nelle vicinanze di via Amendola, in area delimitata dalla strada complanare alla S.S. 100, dal contrapposto tracciato ferroviario delle F.S.E. e lateralmente da nuove strade di P.R.G.

Il presente bando prevede la possibilità di fare offerta, per ogni singolo box, non inferiore alla somma di euro 3.000,00 (tremila) al mese, per un totale di euro 36.000,00 (trentaseimila) annui essendo espressamente esclusa la possibilità di offerte in ribasso.

Ove l'offerta sia conferita con la manifestazione di un ribasso, rispetto alla preconstituita somma di euro 3.000,00 mensili, e per totali euro 36.000,00 annui, per ogni singolo box, essa sarà automaticamente esclusa dal bando, senza alcuna possibilità di trattativa e/o ripescaggio.

Se le offerte saranno più di due (e cioè superiori al numero dei box disponibili) si farà luogo all'aggiudicazione seguendo il criterio cronologico di deposito delle offerte (fermi restando tutti i requisiti richiesti e le condizioni apposte). Le offerte in sovrannumero rispetto alle due disponibilità di box, comporranno una graduatoria con durata di tre anni – eventualmente prorogabili per ugual periodo ad insindacabile giudizio della Società – per la assegnazione di box che eventualmente dovessero liberarsi nel corso del tempo. Il criterio di composizione della graduatoria resta quello cronologico di arrivo delle domande di partecipazione al presente bando.

Art. 1 - Descrizione degli immobili.

Le 2 (due) unità sono le ultime libere delle complessive 16 (sedici), raggruppate in quattro blocchi ciascuno di quattro box e la loro accessibilità avviene sui due fronti del corpo di

fabbrica: uno interno, con affaccio sulla galleria commerciale ed uno esterno, sul piano di carico.

Al piano interrato, sotto il piano di carico, c'è un settore largo circa 2,50 mt. e lungo quanto l'intero corpo di fabbrica, dove corrono le schermature e le dorsali degli impianti.

Ciascuna unità, a piano interrato, della superficie di 203 mq. circa, è raggiungibile con mezzi di media portata, che hanno la possibilità di inserirsi all'interno, per effettuare i necessari scambi; oltre a questi spazi di invito ed alla scala di collegamento con il piano terra, il piano interrato è quasi del tutto destinato alle celle frigorifere, delle dimensioni medie di 12,00 mt. x 8,40 mt.; l'altezza delle celle frigo è inferiore a quella del piano interrato, per consentire la ventilazione del piano al di sopra di esse.

Il piano terra e il piano interrato, di ogni unità, sono in costante comunicazione ai fini del transito delle merci, per la presenza di una piattaforma strutturata a "pantografo", delle dimensioni di circa 4.00 mt. x 2,00 mt., in grado di accogliere due carrelli porta - pallets, in modo che le merci in arrivo al piano terra, dal piano di carico e quelle del piano interrato, possano essere stoccate indifferentemente al piano terra o al piano interrato.

Il piano terra dell'unità di vendita, di superficie commerciale e calpestabile pari a 203 mq. circa, contiene, oltre alla piattaforma a pantografo, un box per le contrattazioni, un servizio igienico con filtro, un piccolo spogliatoio e la scala di collegamento con il piano interrato e il sovrastante piano primo (soppalco); vicino al vano - scala c'è una ampia zona di primo stoccaggio per le merci provenienti dal piano di carico.

Il piano soppalco, ad una quota + 4,00 mt rispetto al piano terra, occupa una superficie di circa 81,00 mq. ed ospita uno spazio attrezzabile ad ufficio, compartimentabile in due ampi vani.

L'intera galleria su cui si affacciano le unità è chiusa, superiormente, da una struttura metallica, con lucernario traslucido.

Art. 2 - Destinazione d'uso e autorizzazioni.

Gli immobili sono destinati ad attività di commercio e di deposito ortofrutta, e saranno concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti.

Il presente bando è sottoposto alla condizione risolutiva relativa all'accatastamento ed all'acquisizione di ogni e qualsiasi provvedimento, autorizzazione, agibilità, concessione e simili ai fini del legittimo svolgimento dell'attività prevista al suo interno.

Il soggetto partecipante alla gara deve espressamente manifestare, nella sua domanda, a pena di esclusione, di essere specificamente a conoscenza della clausola di cui al presente punto 2, accettandola integralmente e senza alcuna riserva, rinunciando ad ogni azione anche di risarcimento danni nel caso in cui il presente bando non comporti la possibilità di stipulazione del contratto di locazione.

Art. 3 - Canone di locazione a base di gara.

L'importo del canone mensile posto a base di gara è pari ad euro 3.000,00 (tremila) mensili, oltre IVA come per legge, per singola unità immobiliare, con presentazione di sole offerte in rialzo.

E' consentito di partecipare anche per più lotti.

Art. 4 - Durata del contratto.

A seguito dell'aggiudicazione, se e quando questa potrà avvenire, le parti stipuleranno un contratto di locazione ad uso commerciale, secondo il testo allegato al presente bando.

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, rinnovabile come per legge.

Art. 5 - Canone di locazione - modalità di pagamento.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base mensile per l'intera vigenza del contratto. Al canone andrà aggiunta una quota parte (parametrata ai mq. oggetto di locazione) degli oneri complessivamente ed attualmente sostenuti per la manutenzione dell'immobile, guardiania e degli altri oneri di gestione comuni relativi a servizi non altrimenti ripartibili.

Il servizio di guardiania h24 è attualmente a carico del locatore, e salve esigenze specifiche che saranno assolute a cura e spese del singolo conduttore, utilizzando necessariamente il medesimo istituto o soggetto incaricato da MAAB della vigilanza h24. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese di riferimento, mediante bonifico bancario.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il conduttore dispenserà il MAAB dalla specifica richiesta in tal senso.

Art. 6 - Oneri di gestione.

Tutte le riparazioni e le manutenzioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile sono a totale carico del conduttore.

E' vietata -a pena di immediata risoluzione, previa riduzione in pristino in danno- qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti di acqua, luce, climatizzazione e antincendio, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Le relative spese, qualora singolarmente autorizzate, restano comunque a carico del conduttore senza diritto di rivalsa.

Il locatario è costituito custode della cosa locata e si obbliga a ben conservare i locali e a riconsegnarli in buono stato, fatta eccezione per il deterioramento causato dal normale uso.

Restano acquisite dal locatore le modifiche eventualmente attuate, anche se autorizzate e se costituiscono miglioria, senza alcun diritto di rivalsa, indennità o risarcimento, cui il conduttore rinuncia sin da ora per allora.

Ogni variazione di attività intrapresa dal conduttore deve essere comunicata al locatore, pena la rescissione immediata del contratto, senza alcun preavviso.

Il locatore avrà la possibilità di ritenere risolto il contratto di locazione, ove l'attività svolta nel singolo box non sia conforme a quella sopra delineata (attività di esposizione e commercio di ortofrutta).

Art. 7 - Deposito cauzionale. Fideiussione.

7.a. - Al momento della presentazione della domanda di cui alla partecipazione al presente avviso, il concorrente -a pena di dichiarazione di nullità assoluta della sua istanza- dovrà costituire un deposito cauzionale, allegato all'istanza, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato al MAAB s.c.r.l., dell'importo di euro 3.000,00= (tremila). Tale somma sarà trattenuta dal MAAB fino all'esito finale del presente procedimento, e verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione e/o assegnazione del lotto, avendo valenza di cauzione provvisoria, e di garanzia della serietà dell'intento manifestato con la richiesta di locazione.

Il deposito verrà incamerato ove il presente avviso, verificatesi le condizioni di cui innanzi, dia luogo alla stipulazione del contratto di locazione, e il soggetto concorrente si rifiuti di sottoscriverlo.

7.b. - All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari all'importo di dodici mensilità, per un importo complessivo e predeterminato di euro 36.000,00=, mediante fideiussione bancaria o assicurativa (con compagnia di primaria importanza ed autorizzata) escutibile a prima richiesta, senza

obbligo di preventiva escussione, e comunque con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia della corretta restituzione dell'immobile alla scadenza contrattuale e per il risarcimento dei danni eventualmente arrecati agli immobili.

Sarà obbligo del locatario presentare al momento della stipula del presente contratto di locazione una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni, anche per incendio, all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti, danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, a pena di immediata risoluzione del contratto.

Art. 8 - Sublocazione.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

La violazione di questo articolo provocherà la risoluzione anticipata del contratto, con onere di risarcire i danni eventualmente arrecati al locatore.

Art. 9 - Obblighi e oneri del conduttore.

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione della TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge, ivi compreso il canone di occupazione suolo pubblico nelle forme indicate;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- garantire, anche durante eventuali periodi di chiusura dell'esercizio, il decoro delle attrezzature poste nelle aree esterne, attraverso la loro costante manutenzione e cura.

Art. 10 - Procedura di aggiudicazione.

L'assegnazione della locazione avverrà mediante creazione di un elenco cronologico della data e dell'ora di ricezione delle offerte, che sarà pubblicato sul sito internet del MAAB e della CCIAA.

Art. 11 - Modalità e termini per la ricezione delle offerte.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa e sigillata, al MAAB inderogabilmente entro le ore 12,00 del 29 febbraio 2024, al seguente indirizzo: Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari - Ufficio archivio e Protocollo - Corso Cavour, n° 2 - 70121 Bari.

Al fine di verificare il rispetto del termine delle offerte faranno fede esclusivamente la data e l'ora di ricevimento dell'Ufficio archivio e Protocollo, nei giorni feriali, con esclusione del sabato.

La busta contenente la documentazione di offerta potrà essere inviata, a rischio e spese del concorrente, a mezzo raccomandata del servizio Postale di Stato o tramite corrieri

privati o agenzie di recapito regolarmente autorizzate, ovvero consegnata a mano da un incaricato del concorrente.

In questo caso il latore dell'offerta dovrà giustificare i propri poteri, esibendo una delega in originale, che rimarrà agli atti.

La busta dovrà essere chiusa, sigillata con qualunque mezzo idoneo ad assicurare la impossibilità di eventuali manomissioni, controfirma sui lembi di chiusura, e riportare all'esterno la denominazione o ragione sociale dell'offerente e la seguente dicitura:

"OFFERTA LOCAZIONE IMMOBILE M.A.A.B. - NON APRIRE".

Nell'offerta deve essere indicate in cifre e in lettere il canone mensile di locazione; devono inoltre essere indicati il recapito postale e telefonico, il codice fiscale del soggetto firmatario, nonché l'attività che si intende svolgere nei locali oggetto di locazione.

A corredo dell'offerta predetta deve essere allegata, pena l'esclusione dalla gara, una dichiarazione sostitutiva di certificazione/atto notorio (resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, in carta libera, debitamente datata, sottoscritta senza autenticazione della firma e accompagnata da fotocopia di documento di identità in corso di validità), da cui risulti l'assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm., nonché la dichiarazione che l'unità immobiliare oggetto di locazione è stata visitata e ritenuta idonea per lo svolgimento dell'attività dichiarata e incondizionata accettazione di tutte le condizioni poste nel bando di gara.

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di esclusione, espressa dichiarazione di accettazione della clausola di cui al punto 2 del presente bando.

L'Ente procederà direttamente presso le competenti autorità amministrative alla verifica delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta modificativa o sostitutiva, trascorso il termine di presentazione sopra prescritto.

Non sono ammesse offerte condizionate.

L'offerta è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre il M.A.A.B. resterà vincolato solo dopo la sottoscrizione del contratto di locazione e sempreché si verifichino le condizioni di cui innanzi, afferenti la totale proprietà delle aree di cui al primo lotto, l'accatastamento e l'ottenimento del certificato di agibilità dell'intera struttura.

In ogni caso, il MAAB si riserva la facoltà di annullare e/o revocare il presente bando di gara, di non pervenire all'aggiudicazione e di non stipulare il contratto senza che i concorrenti possano pretendere alcun danno e senza incorrere in responsabilità e/o azioni di risarcimento dei danni, indennità, compensi di qualsiasi tipo, neanche ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

La presentazione dell'offerta equivale ad accettazione di tutte, nessuna esclusa, le condizioni stabilite dal presente bando di gara.

L'apertura delle buste avrà luogo alle ore 12 del giorno 5 marzo 2024, presso la sede della Camera di Commercio di Bari, alla presenza del Presidente del MAAB, un Consigliere di Amministrazione ed uno dei componenti del Collegio Sindacale del MAAB.

Alla seduta potranno partecipare i Legali Rappresentanti e/o procuratori degli offerenti, ovvero persona dagli stessi appositamente delegata.

Art. 12 - Cause di esclusione dalla graduatoria.

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dalle norme del presente bando, costituiranno espresso motivo di inammissibilità e quindi rigetto della domanda e conseguente esclusione dell'offerta le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- mancanza della dichiarazione di esplicita ed incondizionata presa d'atto della condizione risolutiva del bando e della gara nonché dell'eventuale aggiudicazione, rispetto alla manifestata necessità -come rappresentata dal MAAB- di avere la piena e totale

proprietà delle aree di cui al primo lotto, l'accatastamento di tutti gli immobili costruiti, la delega agli espropri ed il certificato di agibilità dell'intera struttura.

Art. 13 - Stipulazione del contratto.

Il contratto è stipulato mediante scrittura privata e tutte le spese di registrazione saranno a carico del conduttore, mentre le spese di bolli e copia degli atti saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Il contratto di locazione del box verrà stipulato entro il 15 marzo 2024, salva la clausola risolutiva espressa.

Art. 14 - Trattamento dei dati personali.

Il titolare del trattamento dei dati è il Mercato agricolo alimentare Bari, che opererà secondo quanto previsto dal D. Lgs. 30/6/2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali".

I dati forniti attraverso la compilazione delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atti di notorietà (artt. 46 e 47, D.P.R. 28/12/2000, n. 445) richiesti nell'ambito della presente procedura di locazione verranno esclusivamente utilizzati per accertare l'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura medesima. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara.

Il trattamento dei dati viene effettuato, anche con il supporto di strumenti informatici, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003, è assicurato l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del medesimo decreto.

Art. 15 – Ufficio referente

Ufficio referente: Segreteria del Presidente CCIAA - Sig.ra Carpinelli.

L'avviso, il bando di gara e i relativi allegati sono disponibili sul sito Internet della CCIAA e del MAAB.

Si rende noto che le domande di locazione intervenute media tempore, dall'ultima scadenza ad oggi, saranno prese in considerazione con riferimento alle tempistiche di questo bando.

Il Presidente del MAAB
Avv. Giuseppe Cozzi